

Kedudukan Hukum Tanah Likuifaksi yang Dijadikan Jaminan Hutang Dalam Akta Perjanjian Pinjam Meminjam

Agustin Veronika Panginja*, Anriz N. Halim**, Zulki Zulkifli Noor***

*Universitas Jayabaya

**Universitas Jayabaya

***Universitas Jayabaya

ARTICLE INFO

Keywords:

Legal status of land, debt collateral, loan and loan agreement

Corresponding Author:

av_panginja88@gmail.com

ABSTRACT

The natural disaster that caused such severe damage was the earthquake in Palu City, Central Sulawesi Province, which occurred on September 28, 2018. Technically, the land reconstruction program after the tsunami disaster faced at least two main problems. First, related to the process of land identification, namely the difficulty in mapping and measuring the boundaries of land that has lost physical markings caused by landfill waste from the rest of natural disasters. Second, related to the credit debt agreement on the Liquidity Land collateral. The research method used in this research is normative juridical supported by empirical data, using normative juridical approach because the target of this study is law or method (norm). Research with normative law objective in the form of legal principles, legal system, vertical and horizontal synchronization level. Research Results Related to the legal status of liquefaction land, the option to relocate affected liquefaction residents must be preceded by geological studies and zoning of spatial planning and disaster mitigation. Relocation means a new location and a new certificate. Because the liquefaction region is in the Red Zone that is not suitable for habitation. Although it has been determined to be included in the designation of a disaster-prone zone (ZRB), the land affected by the faction is still legally owned by local residents. The existence of delays in debtor credit both bank customers and leasing in the Palu region, against victims of the earthquake, liquefaction and tsunami. The governor told the IJK leadership and all Leasing in Central Sulawesi to postpone the debtor's credit at the bank for three years and the leasing debtor's credit for six months. It was an effort to support and help restore the condition of the recording of victims of the earthquake, tsunami and liquefaction natural disasters in Central Sulawesi Province.

Bencana alam yang menyebabkan kerusakan yang begitu parah yaitu bencana gempa bumi di Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah, yang terjadi pada tanggal 28 September 2018. Secara teknis, program rekonstruksi tanah pasca bencana alam tsunami setidaknya menghadapi dua masalah utama. Pertama, terkait dengan proses identifikasi tanah, yaitu kesulitan dalam memetakan dan mengukur batas-batas tanah yang kehilangan tanda-tanda fisiknya yang disebabkan oleh penimbunan sampah dari sisa bencana alam. Kedua, terkait Perjanjian kredit Utang piutang atas jaminan Tanah Likuifaksi. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif didukung data empiris, menggunakan pendekatan yuridis normatif oleh karena sasaran penelitian ini adalah hukum atau kaedah (norm). Penelitian yang berobjekan hukum normatif berupa asas-asas hukum, sistem hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal. Hasil penelitian Terkait dengan status hukum tanah likuifaksi, opsi relokasi warga terdampak likuifaksi harus didahului dengan kajian geologi dan zonasi tata ruang serta mitigasi bencananya. Relokasi berarti lokasi baru dan sertifikat baru. Dikarena wilayah likuifaksi berada dalam Zona Merah yang tidak layak untuk dihuni. Meski telah ditetapkan masuk dalam penetapan zona rawan bencana (ZRB), lahan yang terdampak likuefaksi secara hukum masih berstatus hak milik warga setempat. Adanya penundaan kredit debitur baik nasabah bank maupun leasing di wilayah Palu, terhadap korban gempa bumi, likuifaksi dan tsunami. Gubernur menyampaikan kepada Pimpinan IJK dan semua Leasing di Sulteng, agar melakukan penundaan kredit debitur di bank selama tiga tahun dan kredit debitur leasing selama enam bulan. Hal itu sebagai upaya mendukung dan membantu pemulihan kondisi perekonomian korban bencana alam gempa bumi, tsunami dan likuifaksi di Provinsi Sulawesi Tengah.

Jurnal Nuansa Kenotariatan

Volume 4 Nomor 1

Juli-Desember 2018

ISSN 2477-4103

hh. 13-22

©2018 NK. All rights reserved.

PENDAHULUAN

Setiap orang membutuhkan tempat untuk tinggal untuk berlindung, berteduh, menetap dalam suatu tempat, namun kebutuhan manusia akan tempat tinggal sekarang ini semakin sulit dipenuhi karena berbagai faktor, salah satunya biaya yang tidak murah untuk membeli lahan/tanah, mendirikan/membangun tempat tinggal (rumah), lahan yang semakin terbatas. Di sisi lain apabila masyarakat sudah dapat membeli lahan/tanah yang diinginkan, maka pemegang hak atas tanah perlu memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap lahan/tanah yang telah dibeli, dengan cara pengurusan Sertifikat tanah Hak Milik (SHM) sebagai bukti lahan/tanah tersebut sudah dimiliki secara sah (Sofwan, 2000; Harsono, 1999).

Permasalahan pertanahan adalah suatu permasalahan yang cukup kompleks dan membutuhkan waktu yang panjang dalam menyelesaikannya. Permasalahan di bidang pertanahan di Indonesia ini juga disebabkan oleh beberapa faktor, salah satu faktor penyebab itu adalah bencana alam, seperti bencana alam tsunami, bencana tanah longsor, bencana alam banjir, dan bencana alam lainnya. Secara teknis, program rekonstruksi tanah pasca bencana alam tsunami setidaknya menghadapi dua masalah utama. Pertama, terkait dengan proses identifikasi tanah, yaitu kesulitan dalam memetakan dan mengukur batas-batas tanah yang kehilangan tanda-tanda fisiknya yang disebabkan oleh penimbunan sampah dari sisa bencana alam sehingga bagaimana Kedudukan Hukum Tanah Likuifaksi tersebut. Kedua, terkait Perjanjian kredit Utang piutang atas jaminan Tanah Likuifaksi tersebut. Hal ini akan sangat menjadi permasalahan bagi kreditur dan Debitur karena musnahnya objek jaminan.

Sebagai salah satu bentuk dari lembaga keuangan, perbankan memiliki peranan yang strategis sebagai penyedia dana dalam membantu mensukseskan pembangunan nasional khususnya dalam bidang ekonomi. Hal ini tentunya sangat terkait dengan fungsi perbankan itu sendiri (Pasal 3 UU No. 10 Tahun 1998). Oleh karena itu, dalam menjalankan fungsi tersebut, perbankan harus mendasarkan kegiatannya pada ketentuan yang mengaturnya dan tidak boleh melakukan penyimpangan sehingga negara tidak akan mengalami krisis yang disebabkan oleh tingkat kesehatan perbankan yang buruk (Kamelo, 2004; Aman, 1989). Selain itu, dalam menjalankan fungsinya, perbankan sebagai penyalur dana kepada masyarakat melakukan secara aktif kegiatan usahanya diantaranya dengan memberikan kredit kepada nasabah/debitur melalui 5 (lima) prinsip penilaian,

yakni *character* (watak kepribadian), *capital* (modal), *collateral* (jaminan, agunan), *capacity* (kemampuan), dan *condition of economic* (kondisi ekonomi).

Dari kelima faktor penilaian yang dilakukan oleh bank, faktor terpenting yang berfungsi sebagai pengaman yuridis dari kredit yang disalurkan adalah agunan atau jaminan kredit (*collateral*). Fungsi yuridis ini berkaitan erat dengan tujuan jaminan yakni sebagaimana dikatakan bahwa *the purpose of a security interest is to confer property rights upon someone to whom a debt is due*. Setelah melakukan penilaian, bank akan memberikan perjanjian kredit dengan calon debitur (perjanjian jaminan).

Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang dibebankan atas hak atas tanah adalah hak tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996) sebagai pengganti Hipotek dan Credietverband. Sebagaimana dicantumkan dalam UU No. 5 Tahun 1960 bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu.

Berdasarkan permasalahan yang terjadi di berbagai daerah yaitu bencana alam, salah satunya adalah Pada peristiwa yang terjadi di Kota Palu Sulawesi Tengah, Pada tanggal 28 september 2018 terjadi bencana alam gempa bumi, tsunami dan likuifaksi. Selain menimbulkan banyak korban jiwa, kerusakan infrastruktur, bahkan peradaban masyarakat pun juga menjadi lumpuh. Bencana alam tersebut juga membuat masyarakat Kota Palu kehilangan tempat tinggalnya dan segala miliknya yang berada di atas tanah. Bencana yang didahului oleh gempa kemudian terjadi peristiwa likuifaksi tanah sampai menghilangkan batas-batas tanah dan kepemilikan.

Apabila melihat dari status hukum dan fisik atas tanah, terdapat beberapa masalah pertanahan yang terjadi pasca bencana alam gempa bumi di Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah. Hal ini menjadi permasalahan tersendiri, dimana kedudukan Tanah menjadi tidak jelas secara hukum, padahal Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum eksekutorial dan menjadi bukti kuat bagi pemegang Hak Tanggungan (Harsono, 2007).

Kedudukan Hukum Tanah menjadi sulit untuk dibuktikan, karena bukti fisik yang telah musnah. Selain itu timbul permasalahan lain, yaitu perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat Hak Tanggungan dimana obyek yang dibebani Hak Tanggungan telah musnah. Apabila obyek hak tanggungan musnah

karena bencana alam, menjadi permasalahan serius (Parlindungan, 1990).

Disini penulis lebih terfokus ingin mengkaji kedudukan hukum atas tanah likuifaksi dimana objek musnah karena bencana alam di Kota Palu Sulawesi tengah ini menjadi menarik untuk dibahas penulis, karena menimbulkan dampak bagi pihak kreditur. Dimana kreditur kehilangan objek atau benda yang dibebani hak tanggungan. Dalam hal ini debitur tidak dapat disalahkan karena musnahnya objek atau benda yang dibebani hak tanggungan musnah oleh bencana alam, karena kapan terjadi dan dimana terjadinya bencana tidak dapat diduga dan diluar kekuasaan para pihak, hal ini merupakan keadaan memaksa atau *overmacht/ force majeure*. Berdasarkan atas masalah-masalah tersebut diatas, maka:

1. Bagaimana kedudukan hukum tanah likuifaksi yang sedang dijadikan jaminan?
2. Bagaimana upaya penyelesaian utang piutang atas jaminan tanah likuifaksi?

PERJANJIAN

Secara hukum, pengertian perjanjian telah diuraikan dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Adapun pengertian perjanjian menurut berbagai pendapat adalah dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal atau dinamakan persetujuan karena dua pihak setuju untuk melakukan sesuatu (Subekti, 1979), suatu hubungan hukum harta kekayaan/harta benda (Harahap, 1986).

Pihak dalam perjanjian disebut sebagai subjek hukum. Subjek hukum tersebut ada dua, yaitu: orang dan badan hukum (*legal entity*). Perjanjian terdiri dari 3 (tiga) unsur, yakni: *Essentialia* (merupakan unsur/bagian inti dari suatu perjanjian), *Naturalia* (unsur/bagian non inti yang oleh Undang-Undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur), dan *Accidentalialia* (unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan dimana Undang-undang tidak mengatur).

Dalam hukum perjanjian, dikenal adanya beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak masing-masing pihak di dalam mencapai tujuannya, yaitu: Pertama, asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract/ laissez faire*); Ketentuan Undang-Undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak mengkhen-daki cara-cara tersendiri, tetapi apabila tidak ditentukan lain maka ketentuan Undang-Undang yang berlaku (Badruzaman, 2001); Kedua, asas konsensualitas; Ketiga, asas personalia, dan Keempat, asas obligator. Terkait dengan sahnya suatu perjanjian, diperlukan syarat-syarat perjanjian yang mengacu

pada Pasal 1320 KUHPerdata (Chomzah, 2004), yakni (1) kesepakatan mereka yang mengikatkan diri/ *agreement* atau *consensus*, (2) kecakapan/*capacity* yang dituangkan dalam Pasal 1329, Pasal 1330 KUHPerdata, (3) hal yang tertentu/*certainty of term* tertuang dalam Pasal 1333 KUHPerdata dimana menurut Ismaya (2011) mengatakan kejelasan mengenai pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak, (4) sebab yang halal/*legality*

Perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, yakni perjanjian timbal balik, perjanjian cuma-cuma (Sunandar, 2004), perjanjian atas beban, perjanjian bernama, perjanjian tidak bernama, perjanjian obligator, perjanjian obligator, perjanjian kebendaan, perjanjian kebendaan, perjanjian konsensual, perjanjian real, dan lain sebagainya.

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian disebut sebagai prestasi (obyek perikatan). Dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata, dinyatakan harta kekayaan debitur menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur. Namun jaminan umum dapat dibatasi dengan jaminan khusus berupa tertentu yang ditetapkan dalam perjanjian antara pihak-pihak (Muhtarom, 2014), yang diwujudkan melalui memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 dan Pasal 1235 KUHPerdata). Dalam hal perjanjian yang obyeknya "tidak berbuat sesuatu", debitur tidak melakukan perbuatan yang telah ditetapkan dalam perjanjian, maka dapat dikatakan sebagai wanprestasi yang berakibat pada berakhirnya perjanjian atau perjanjian hapus karena alasan tertentu (Setiawan, 1987; Badruzaman, 2001).

UTANG PIUTANG

Menurut Pasal 1721 KUHPerdata, utang piutang atau pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.

Dalam kasus hukum, piutang diartikan sebagai uang yang dipinjamkan atau utang yang dapat ditagih dari orang atau lainnya (Tirtodiningrat, 1966). Hutang dibedakan menjadi hutang jangka pendek atau kewajiban lancar dan hutang jangka panjang. Sedangkan piutang timbul karena adanya perjanjian utang piutang atau dapat timbul sebagai akibat dari adanya suatu tuntutan perbuatan melawan hukum.

Beberapa hal yang berhubungan dengan masalah hutang piutang disebutkan dalam KUHPerdata Pasal 1313, Pasal 1320. Perjanjian utang piutang dalam bentuk kredit dapat dituangkan dalam perjanjian kredit di bawah tangan dan perjanjian kredit dengan Akta Notariil. Pejabat umum pembuat yang berwenang untuk membuat Akta otentik sesuai UU No 2 tahun 2014 adalah Notaris.

JAMINAN

Jaminan adalah suatu yang diberikan kepada kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Sedangkan hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang (Satrio, 2002). Adapun asas hukum jaminan terdiri dari asas publicitet, Asas Specialitet, asas tak dapat dibagi-bagi, asas Inbezittstelling dan asas horizontal (Menurut Salim, 2007)

Secara umum macam-macam jaminan dapat dibedakan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir karena undang-undang atau jaminan secara umum (Pasal 1131, Pasal 1132 KUH Perdata) dan jaminan yang lahir karena perjanjian atau jaminan khusus.

LIKUIFAKSI

Pengertian likuifaksi atau pencairan tanah adalah hilangnya kekuatan dan kekakuan tanah jenuh air akibat adanya perubahan tegangan pada tanah. Akibat dari hilangnya kekuatan tanah ini dapat berupa longsor, perubahan tekstur tanah menjadi lumpur, atau penurunan atau pergerakan tanah secara tiba-tiba.

Gempa menjadi pemicu terjadinya likuifaksi. Saat terjadi gempa, bumi bergetar, dan saat daerah dengan jenis pasir lepas dan jenuh air mengalami getaran, air yang mengisi pori-pori antar partikel pasir akan berusaha menekan ke segala arah (tegangan air pori meningkat) dan mendorong partikel-partikel pasir menjadi lebih renggang sehingga gaya kontak antara partikel-partikel pasir menjadi hilang. Hal inilah yang akan kita lihat sebagai pencairan tanah/ likuifaksi

KEDUDUKAN HUKUM

Keadaan memaksa atau force majeure adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya. Dalam hal ini debitur tidak dapat diperalihkan dan tidak harus menanggung resiko dan tidak dapat menduga terjadinya suatu tersebut pada waktu akad perjanjian dibuat. Force majeure akibat kejadian tidak terduga tersebut bisa dikarenakan terjadinya

suatu hal yang diluar kekuasaan debitur yang mana keadaan tersebut bisa dijadikan alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi.

Meskipun di dalam KUH Perdata tidak ditemukan istilah force majeure, namun ketentuan-ketentuan di dalamnya memuat mengenai ganti rugi, resiko untuk kontrak sepihak dalam keadaan memaksa ataupun dalam bagian kontrak-kontrak khusus. Beberapa pasal yang dapat dijadikan pedoman tentang force majeure di dalam KUH Perdata, diantaranya Pasal 1244, 1245, 1545, 1553, 1444, 1445 dan 1460.

Secara lebih khusus mengenai terjadi dan hapusnya hak milik atas tanah, UU No. 5 tahun 1960 menentukan adanya 2 pasal yang berkenaan dengan hal tersebut. Mengenai terjadinya hak milik atas tanah pengaturannya kita jumpai dalam pasal 22 UU No. 5 tahun 1960 (Santoso, 2005). Sedangkan mengenai hapusnya hak milik disebutkan dalam pasal 27 UU No. 5 tahun 1960.

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut hak. Artinya hak kepemilikan atas suatu benda, disebut hak milik atas benda itu. Dalam hubungannya dengan hak milik atas tanah, maka ada satu proses yang harus dilalui yaitu proses penguasaan, dimana hak menguasai itu harus didahului dengan tindakan pendudukan atau menduduki untuk memperoleh penguasaan itu, dan dengan batas waktu tertentu akan menjadi hak milik (Soerodjo, 2003), hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang tekuat dan terpenuhi (Sutedi, 2011)

PERISTIWA HUKUM

UU No. 24 Tahun 2007 menyatakan bahwa bencana merupakan peristiwa atau serangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan penghidupan masyarakat yang disebabkan baik oleh faktor alam dan atau faktor non alam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis. Salah satunya adalah kasus gempa likuifaksi yang terjadi di daerah Peto-bo, Jono oge, Dan Balaroa keberadaan tanah tidak dapat diketahui lagi, bergeser berkilometer dan ambles sehingga tidak memungkinkan untuk dibangun kembali. jika objek yang diperjanjikan dalam kredit kepemilikan rumah terkena dampak Gempa likuifaksi dan pihak debitur berat untuk memenuhi kewajibannya terhadap pihak kreditur disebabkan objek yang diperjanjikan sudah tidak layak lagi menjadi kawasan pemukiman.

Bencana alam merupakan peristiwa alam yang memaksa *force majeure*, untuk itu dalam peristiwa bencana alam Bank akan melakukan upaya penyelamatan kredit dengan penangguhan penagihan, restrukturisasi hingga penghapusan kredit. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 45 tahun 2017.

Keinginan hapus tagih diharapkan para debitur kepada kreditur dalam kondisi gempa tsunami dan likuifaksi Palu, Sigi dan Donggala yang mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor XX/POJK.06/2018, terlihat tidak ada penjelasan secara terperinci mengenai hapus tagih yang dimungkinkan untuk dilakukan pada kondisi bencana alam, sebagaimana pada kasus yang terjadi Bank Indonesia No. 10/39/PBI/2008.

Dalam hal ini, yang menjadi permasalahan adalah obyek yang menjadi jaminan (tanah). Berdasarkan UUPA Pasal 4 dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang (Mertokusumo, 2003), sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya (Supriadi, 2006)

Untuk mengatasi kredit bermasalah dan menghindari kerugian yang besar di perbankan, khusus untuk masalah penyelesaian sengketa di bidang perbankan yang memakai jalur non litigasi, upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak bank adalah dengan memakai surat Direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR. Restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan bank dalam usaha perkreditan agar debitur dapat memenuhi kewajibannya. Menurut Sutarno (2009), tujuan restrukturisasi adalah menghindari kerugian bank, meringankan kewajiban debitur, dan lain-lain. Fasilitas atau kebijakan yang dapat digunakan untuk melakukan restrukturisasi kredit bermasalah menurut keputusan Direksi Bank Indonesia tersebut di atas antara lain: penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, sampai dengan penghapusan piutang menurut Pasal 1967 dan Pasal 1381 KUH Perdata. Hal-hal pokok lainnya terkait penyelesaian kredit macet diatur dalam UU No. 7 Tahun 1992.

JAMINAN KREDIT YANG TERKENA LIKUIFAKSI

Fenomena likuifaksi ini berhubungan dengan kegagalan tanah (hancur atau rusak). Oleh karena itu, ketika terjadi keadaan memaksa (*force majeure*) atau *overmacht* seperti bencana alam mengakibatkan debitur tidak mampu lagi mencicil kredit dan bunganya dan

itu berarti kerugian bagi bank (*non performing loan/NPL*).

Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) dalam Putusannya No. 409K/Sip/1983 menyatakan bahwa keadaan memaksa dilihat sebagai keadaan yang diakibatkan malapetaka yang secara patut tidak dapat dicegah oleh para pihak yang berprestasi. Bahkan jauh sebelum putusan tersebut di atas, putusan MARI No. 24K/Sip/1958 menyatakan *force majeure* telah menutup kemungkinan-kemungkinan atau alternatif lain bagi pihak yang terkena *force majeure* untuk memenuhi kontrak.

Dalam praktiknya, posisi debitur tetap lemah meskipun ketidakmampuannya dalam melunasi utangnya disebabkan *force majeure* berupa bencana alam. Regulasi Perbankan yang ada saat ini tidak tegas mengatur penghapusan utang debitur. Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/15/PBI/2006, tidak dengan tegas mengatur mengenai penghapusan hutang bagi debitur yang terkena dampak bencana alam, yang ada hanya mengatur restrukturisasi bagi Bank Umum dan bank Perkreditan rakyat (Sinungan, 1990).

Melihat fenomena di atas, mengacu pada Pasal UU No. 24 Tahun 2007, pemerintah dan pemerintah daerah menjadi penanggungjawab dalam penyelenggaraan penanggulangan bencana sehingga berdasarkan UU No 22 Tahun 2008 pemerintah dan pemerintah daerah menyediakan bantuan bencana kepada korban.

Pada peristiwa bencana Alam Gempa tsunami dan Likuifaksi di Kota Palu, Pemerintah tidak akan menghapus piutang kredit perbankan para debitur korban bencana di Kota Palu, Kabupaten Sigi dan Kabupaten Donggala, Provinsi Sulawesi Tengah. Para korban hanya diberikan keringanan berupa penundaan pembayaran. Pemutihan kredit tidak terdapat dalam peraturan Bank Indonesia, Kementerian Keuangan maupun Otoritas Jasa Keuangan. Sifatnya hanya memberikan keringanan pembayaran berupa relaksasi dari jatuh tempo yang semula setahun menjadi tiga tahun. Salah satu upaya yang dilakukan pemerintah daerah adalah dengan mengeluarkan Surat Gubernur dengan No. 491/099/RO-HP yang disampaikan kepada Pimpinan Industri Jasa Keuangan (IJK) dan semua Leasing di Sulteng, agar melakukan penundaan kredit debitur di bank selama tiga tahun dan kredit debitur leasing selama enam bulan.

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis. Penggunaan pendekatan yuridis norma-

tif karena sasaran penelitian ini adalah hukum atau kaidah (norm). Pengertian kaidah meliputi asas hukum, kaedah dalam arti sempit (value), peraturan hukum konkrit. Penelitian yang berobjekan hukum normatif berupa asas-asas hukum, sistem hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal. Penelitian dengan pendekatan yuridis normatif memerlukan referensi yang cukup berupa bahan-bahan hukum tersedia. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data penelitian adalah wawancara terhadap Masyarakat, Bank BTN, Bank SULTENG dan BPN kota Palu serta studi kepustakaan yang diambil dari beberapa keterangan dari literatur dan dokumentasi ataupun peraturan perundang-undangan lainnya yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

KEDUDUKAN HUKUM TANAH LIKUIFAKSI YANG SEDANG DIJADIKAN JAMINAN

Berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch yang paling pertama adalah hukum positif yakni perundang-undangan (Purbacaraka dan Soekanto, 1993). Hal tersebut sesuai dengan kondisi di Indonesia yang menggunakan hukum positif sebagai acuan. Salah unsur penting bagi masyarakat yang membutuhkan kepastian hukum adalah tanah karena berkaitan dengan kelangsungan hidup masyarakat. Oleh karena itu, mengacu pada UUD 1945 untuk memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan dikeluarkanlah UU No. 5 Tahun 1960.

Pemberian wewenang kepada pemegang hak tanah diatur dalam Pasal 2 Jo Pasal 14 UU No. 5 Tahun 1960 supaya memiliki kepastian hukum baik kepastian kewenangan/hak maupun kewajiban potensial yang menyertainya demi kepentingan kelompok yang lebih luas/umum (Pasal 14 dan 18 UU No. 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004), maka hubungan hukum dan perbuatan hukum atas tanah harus didaftarkan secara tertulis. Salinan dokumen pendaftarannya tersebut dipegang oleh yang bersangkutan (sertipikat tanah) dan arsip hidup yang ada di Kantor Pertanahan (buku/Warkah Tanah).

Berkaitan dengan permasalahan tanah di atas, pada tanggal 28 september 2018 terjadi bencana alam gempa bumi, tsunami dan likuifaksi di Kota Palu (Sulteng). Terkait dengan status hukum tanah likuifaksi tersebut, pemerintah melakukan relokasi warga terdampak likuefaksi (tertuang dalam Surat Keputusan Gubernur Sulteng No. 369/516/DIS.BM-PR-G.ST/2018). Relokasi berarti lokasi baru, serti-

fikat baru (menggunakan metode land consolidation).

Menteri Agraria dan Tata Ruang Sofyan Djalil mengatakan, wilayah yang akan diubah tersebut khususnya yang terjadi pergeseran atau likuifaksi, tanah yang bergeser tersebut sudah tidak bisa lagi ditempati sebagai hunian. Sebab, risiko terjadinya pergeseran tanah bisa kembali terjadi. Ia juga menjelaskan, secara teori dan hukum hak atas tanah akan hilang kalau tanahnya musnah. Tapi di daerah tersebut tanahnya tidak musnah, hanya saja sudah berubah total. Karena itu perlu dilakukan pemetaan ulang oleh pemerintah, sesuai UU No 5 tahun 1960, penghapusan hak atas tanah bisa dilakukan tetapi dalam pengertian jika tanah dianggap musnah atau lokasinya tidak bisa ditemukan lagi. Akan tetapi, pengertian tanah musnah dalam UU tersebut perlu ditafsirkan bersama lebih dalam. Sebab, lahan likuefaksi secara fisik masih bisa ditemukan melalui rekonstruksi kembali letak tanah sesuai sertifikat. Karena itu, sepanjang koordinat bisa ditemukan maka tanah tersebut masih sah sebagai milik warga.

Relokasi bagi korban ditempatkan di tanah terlantar. Sesuai Pasal 2 PP No 11 Tahun 2010, tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya sehingga tanah tersebut statusnya menjadi tanah negara kembali.

Berbicara soal bekas rumah warga yang terdampak fenomena likuifaksi, Pemerintah Kota Palu, Sulawesi Tengah tidak akan mencabut hak perdata masyarakat atas kepemilikan tanah pribadi di bekas likuifaksi. Hal tersebut diungkapkan Kepala Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kota Palu Presly Tampubolon. Dirinya menegaskan bahwa sampai saat ini belum ada aturan mengatur tentang hal itu, maka masyarakat masih memiliki hak keperdataan atas lahan mereka. Belum ada konsep pemerintah mengganti tanah atau pembiayaan ganti rugi tanah masyarakat terlanda bencana baik bekas tsunami maupun likuefaksi, sehingga masyarakat masih memiliki hak. sepanjang masyarakat memiliki hak keperdataan atas tanah (eks-likuifaksi) meskipun pemerintah menyatakan karena zona merah atau zona rawan bencana tidak boleh dimanfaatkan dalam arti peruntukan hunian.

Peneliti juga melakukan wawancara kepada beberapa masyarakat setempat yang merupakan korban bencana alam likuifaksi Kota Palu mengenai Status Tanah mereka yang sekarang ditetapkan sebagai lokasi Zona merah yang artinya lokasi tersebut tidak diperbolehkan untuk menjadi tempat pemukiman masyarakat lagi. Menurut Fajar, salah satu masyarakat yang peneliti wawancarai, ia sebenarnya tidak mau meninggalkan tanah yang merupakan tempat ia dan keluarga hidup selama puluhan Tahun tersebut, akan tetapi mereka dengan keadaan terpaksa harus meninggalkan lokasi tersebut dan sekarang menetap di Hunian tetap (Huntap) yang di buat oleh pemerintah bagi korban bencana alam di Kota Palu, mengenai status tanah mereka yang terkena likuifaksi tersebut, mereka berharap tetap mendapat hak keperdataan mereka untuk memanfaatkan tanah tersebut untuk menjadi tanah pertanian bagi mereka. Masyarakat berhadapan pemerintah terus memperhatikan hak-hak masyarakat mengenai status tanah mereka tersebut.

Jadi, menurut analisis penulis setelah melakukan penelitian di lokasi bencana alam likuifaksi, mengenai status tanah likuifaksi, pemerintah saat ini tidak akan mengeluarkan sertifikat baru atau sertifikat pengganti, pemerintah hanya akan mengeluarkan surat kepemilikan tanah (SKT) untuk masyarakat korban likuifaksi.

UPAYA PENYELESAIAN UTANG PIUTANG ATAS JAMINAN TANAH LIKUIFAKSI

Berdasarkan teori perjanjian, pada dasarnya perjanjian berawal dari perbedaan atau ketidaksetujuan kepentingan di antara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi di antara para pihak, kemudian diakomodasi dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak (Prodjodikoro, 1981).

Dalam pelaksanaan perjanjian, asas pacta sunt servanda seringkali sulit dilaksanakan bila terjadi perubahan keadaan yang fundamental, keadaan yang menjadi dasar dibuatnya perjanjian telah berubah dan perubahan tersebut mempengaruhi kemampuan pihak-pihak yang berjanji. Beberapa sengketa dalam perjanjian diantaranya diakibatkan oleh adanya perubahan keadaan namun KUHPdata sebagai ketentuan utama dalam hukum perjanjian belum mengakomodasi hal ini. Dan hal tersebut sering dikaitkan dengan keadaan di luar perkiraan/dugaan (*force majeure*).

Pengertian *force majeure* tidak berhenti pada perincian peristiwa-peristiwa penyebab terjadinya *force*

majeure, akan tetapi tetap berlanjut, yaitu *force majeure* dimaknai dengan “suatu kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak”. Pengertian ini dijumpai pada peraturan terkait dengan jasa konstruksi, mulai digunakan sekitar akhir tahun 1990-an atau awal tahun 2000-an. Pada tahun 2003-an, pengertian yang diberikan kepada *force majeure* adalah “suatu keadaan yang terjadi di luar kehendak para pihak sehingga kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian menjadi tidak dapat dipenuhi”. Jika kedua pengertian terakhir ini dibandingkan, keduanya sama-sama mengartikan *force majeure* sebagai keadaan yang terjadi di luar kendali para pihak. Namun terdapat perbedaan, yaitu pada pengertian pertama jelas disebutkan bahwa keterhalangan pelaksanaan perjanjian harus menyebabkan adanya kerugian sebagai dampak ikutan keterhalangan pelaksanaan perjanjian. Adapun pada pengertian kedua, tidak dengan jelas mensyaratkan harus adanya kerugian, hanya mensyaratkan bahwa dengan terjadinya *force majeure*, kewajiban yang ditentukan tidak dapat dipenuhi.

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata tersebut, setiap perjanjian haruslah tunduk pada asas itikad baik (*bonafide / good faith*) dalam pelaksanaannya, karena sifatnya yang mengikat seperti sebuah undang-undang. Pengecualian dari ketentuan tersebut ditemukan dalam ketentuan yang mengatur tentang keadaan memaksa (*force majeure*) yaitu dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPdata. Sistem hukum KUHPdata tidak mengintrodusir prinsip *rebus sic stantibus* dalam ranah hukum perjanjian namun lebih mengedepankan aspek keadaan memaksa (*force majeure*).

Fenomena bencana alam yang melanda Kota Palu, Sigi dan Donggala (Sulteng), menyisakan banyak masalah. Salah satunya adalah para kreditur dan debitur di Kota Palu. Banyak para debitur yang bingung harus membayar angsuran bank maupun kredit pembiayaan di perusahaan finansial.

Dalam kasus gempa likuifaksi yang terjadi di daerah Petobo, Jono oge, Dan Balaroa keberadaan tanah tidak dapat diketahui lagi, bergeser berkilometer dan amblas sehingga tidak memungkinkan untuk dibangun kembali. jika objek yang diperjanjikan dalam kredit kepemilikan rumah terkena dampak gempa likuifaks dan pihak debitur berat untuk memenuhi kewajibannya terhadap pihak kreditur disebabkan objek yang diperjanjikan sudah tidak layak lagi menjadi kawasan pemukiman.

Gubernur Sulawesi Tengah, Drs Longki Djanggola, akhirnya mengeluarkan surat penyampaian penundaan kredit debitur baik nasabah bank maupun leasing di wilayah Palu, Sigi dan Donggala (PA-SIGALA) yang menjadi korban gempa bumi, likuifaksi dan tsunami pada 28 September 2018 lalu.

Surat Gubernur dengan nomor 491/099/Ro-HP itu, tertanggal 26 Februari 2019 yang ditujukan kepada Pimpinan Industri Jasa Keuangan (IJK) Sulteng serta Pimpinan Leasing di Sulawesi Tengah dengan tembusan Ketua DPRD Sulteng, Sekretaris Daerah Provinsi Sulteng, Ketua OJK Perwakilan Sulteng dan Kepala Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Sulawesi Tengah.

Isi surat itu menyampaikan kepada Pimpinan IJK dan semua Leasing di Sulteng, agar melakukan penundaan kredit debitur di bank selama tiga tahun dan kredit debitur leasing selama enam bulan. Hal itu sebagai upaya mendukung dan membantu pemulihan kondisi perekonomian korban bencana alam gempa bumi, tsunami dan likuifaksi di Provinsi Sulawesi Tengah.

Upaya Pemerintah Berdasarkan POJK 45/POJK.03/2017 tentang Perlakuan Khusus terhadap Kredit atau Pembiayaan Bank Bagi Daerah Tertentu di Indonesia yang Terkena Bencana Alam, Maka Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menetapkan kebijakan pemberian perlakuan khusus terhadap kredit dan pembiayaan syariah perbankan dengan penundaan pembayaran kredit debitur di bank selama tiga tahun dan kredit debitur di leasing selama enam bulan, berlaku untuk debitur atau proyek yang berada di lokasi bencana alam di Provinsi Sulawesi Tengah.

Perlakuan khusus terhadap kredit atau pembiayaan syariah Bank mengacu pada POJK 45/POJK.03/2017 tentang Perlakuan Khusus terhadap Kredit atau Pembiayaan Bank Bagi Daerah Tertentu di Indonesia yang Terkena Bencana Alam dalam Keputusan Dewan Komisiner dan akan berlaku selama tiga tahun terhitung sejak tanggal ditetapkan, meliputi hal-hal sebagai berikut: penilaian kualitas kredit, kualitas kredit yang direstrukturisasi, pemberian kredit baru terhadap debitur yang terkena dampak, dan pemberlakuan untuk bank syariah.

Selain kebijakan untuk perbankan, untuk perusahaan-perusahaan di Industri Keuangan Non Bank (IKNB) seperti Perusahaan Pembiayaan yang terkena dampak OJK mendorong untuk melakukan pendataan debitur yang terdampak bencana dan mengalami kesulitan pembayaran angsuran. Untuk Perusahaan Pembiayaan dapat memberikan relak-

sasi kepada debitur, antara lain, berupa: rescheduling (pembayaran angsuran), penyesuaian biaya administratif; dan atau penyesuaian denda akibat keterlambatan pembayaran angsuran.

Selanjutnya, Perusahaan Pembiayaan diminta melaporkan secara berkala kepada OJK mengenai progres penanganan restrukturisasi debitur yang tertimpa musibah. Bagi Perusahaan Perasuransian, OJK mendorong pendataan para tertanggung/pemegang polis asuransi yang mengalami kerugian akibat bencana. Sehingga, dapat segera dilakukan proses penanganan klaim secara profesional dan, jika diperlukan, melakukan jemput bola untuk meringankan beban pemegang polis yang tertimpa musibah.

Peneliti juga melakukan wawancara kepada beberapa Tokoh masyarakat setempat yang menjadi korban bencana alam likuifaksi yang juga mempunyai utang piutang ke salah satu lembaga keuangan, berbicara mengenai upaya pemerintah dalam membantu mengurangi beban masyarakat soal utang piutang pada lembaga keuangan melalui penangguhan pembayaran kredit sesuai keputusan yang sudah ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan. Pemerintah terfokus untuk memulihkan perekonomian masyarakat setempat. Menurut Sugianto, Ketua RT 05 kelurahan Petobo, yang mana merupakan salah satu korban yang seluruh harta bendanya Hilang akibat Likuifaksi tersebut, Ia mengatakan bahwa ia sangat menghargai upaya yang dilakukan oleh pemerintah tersebut, dan sangat berterima kasih kepada pihak pemerintah, walaupun Sugianto sampai saat ini masih berharap adanya penghapusan hutang dari pemerintah. Akan tetapi ia tetap berterima kasih dengan upaya pemerintah saat ini, dengan harapan pemerintah terus memperhatikan masyarakat korban bencana alam dengan memberikan bantuan-bantuan yang dibutuhkan oleh masyarakat karena menurut sugianto banyak bantuan dari luar yang belum tersalurkan merata kepada korban bencana alam di Kota Palu.

Jadi, menurut analisis penulis mengenai upaya penyelesaian utang piutang korban likuifaksi, bahwa pihak bank disini mempunyai ketentuan masing-masing dalam melakukan upaya penyelesaian kredit, dengan melakukan penangguhan pembayaran kredit, memberikan kredit baru untuk menstabilkan ekonomi masyarakat melalui kredit Usaha kecil menengah (UKM). Penulis juga berharap pihak pemerintah terus memperhatikan korban likuifaksi dengan mencairkan bantuan-bantuan yang sudah ditetapkan pemerintah untuk stimulasi bagi masyarakat.

SIMPULAN

1. Kedudukan Hukum Tanah Likui-faksi sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Sulteng. Terkait dengan status hukum tanah likui-faksi tersebut, opsi relokasi warga terdampak likui-faksi harus didahului dengan kajian geologi dan zonasi tata ruang serta mitigasi bencananya. Relokasi berarti lokasi baru, sertifikat baru. Bisa menggunakan metode land consolidation atau yang lainnya sesuai kondisi di daerah bencana. Untuk sertifikasi tanah, BPN mengatakan warga korban likui-faksi masih bisa mendapatkan haknya atas lahan mereka. Namun pihak BPN Kota Palu tidak akan menerbitkan sertifikat baru lagi, hanya akan mengeluarkan surat kepemilikan tanah (SKT), ini merupakan Kebijakan dari Pemerintah Daerah Provinsi Sulteng.
2. Upaya penyelesaian Utang Piutang yang dilakukan pemerintah adalah penyampaian surat penundaan kredit debitur baik nasabah bank maupun leasing di wilayah Palu, Sigi dan Donggala (PASIGALA) yang menjadi korban gempa bumi, likui-faksi dan tsunami kepada Pimpinan IJK dan semua Leasing di Sulteng. Isinya agar melakukan penundaan kredit debitur di bank selama tiga tahun dan kredit debitur leasing selama enam bulan.

SARAN

1. Hendaknya ada kesepakatan bersama dari pihak BPN Kota Palu dengan masyarakat korban bencana alam likui-faksi mengenai status tanah , agar tidak ada masyarakat yang di rugikan, pihak BPN Kota Palau terus memperhatikan hak-hak keperdataan masyarakat korban bencana alam tersebut.
2. Harus ada komunikasi antara pihak bank sebagai kreditur yang obyek jaminannya akibat bencana alam tsunami dan Likui-faksi Di Kota Palu, dengan Pemerintah terkait serta dengan warga yang menjadi debitur terkait dengan permasalahan tersebut sehingga bank mendapat kejelasan mengenai kedudukannya sebagai kreditur yang diistimewakan dengan memiliki bukti hak kepemilikan atas tanah dan bangunan para debitur.

Daftar Pustaka

Aman, Mgs. Edy Putra Tje'. (1989). Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis, Yogyakarta: Liberty

- Badruzaman, Mariam Darus. (2001). Kompilasi Hukum Perikatan, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Chomzah, Ali Achmad. (2004). Hukum Agraria, Jakarta: Prestasi Pustaka
- Harahap, M. Yahya. (1986). Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung: Alumni
- Harsono, Boedi. (1999). Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan
- Harsono, Boedi. (2007). Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan
- Ismaya, Simun. (2011). Pengantar Hukum Agraria, Yogyakarta: Graha Ilmu
- Kamelo, H. Tan. (2004). Hukum Jaminan Fidusia suatu kebutuhan yang didambakan, Bandung: PT. Alumni
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R.Subekti dan T. Tjictrosudibyo, Cetakan VIII, Jakarta: Pradya Paramitha, 1976.
- Mertokusumo, Sudikno. (2003). Hukum Acara Perdata di Indonesia. Yogyakarta: Liberty
- Muhtarom, M. (2014). Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak, Jurnal Suhuf, 26(1).
- Parlindungan, A P. (1990). Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Bandung: Alumni
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/39/PBI/2008 tentang penilaian kredit bank umum.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang penilaian kualitas aset bank umum.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/15/PBI/2006 Tentang Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Bank Bagi Daerah-Daerah tertentu di Indonesia Yang terkena Bencana Alam
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 45/POJK.03/2017 tentang perlakuan khusus terhadap kredit atau pembiayaan bagi daerah tertentu di Indonesia yang terkena bencana alam.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor XX/PJOK.06/2018 tentang kredit korban bencana alam sulteng

- Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah
- Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 tahun 2008 tentang Pendanaan dan Pengelolaan Bantuan Bencana
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Prodjodikoro, Wirjono. (1981). Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu Bandung: Sumur
- Purbacaraka, Purnadi dan Soejono Soekanto. (1993). Perihal Kaedah Hukum, Cetakan Keenam, Bandung: Citra Aditya
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 409k/SIP/1983 tentang penanggulangan bencana Alam.
- Republik Indonesia. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 45/POJK.03/2017 tentang perlakuan khusus terhadap kredit atau pembiayaan bank bagi daerah tertentu di indonesia yang terkena bencana alam.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 24 tahun 2007 tentang penanggulangan bencana alam
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- Salim HS, H. .(2007). Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia. Jakarta: PT.Raja Grafindo
- Santoso, Urip. (2005). Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah, Jakarta: Kencana
- Satrio, J, (2002). Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia, Cetakan I, Bandung: PT. CitraAditya Bakti
- Setiawan. (1987). Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bandung: Binacipta
- Sinungan, Muchdarsyah. (1990). Kredit Seluk Beluk Dan Pengelolaannya. Yogyakarta: Tograf
- Soerodjo, Irawan. (2003). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Surabaya: Arkola
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. (2000). Hukum Perdata: Hukum Benda, Cetakan V, Yogyakarta: Liberty
- Subekti. (1979). Hukum Perjanjian, Jakarta: PT. Intermasa
- Sunandar, Taryana. (2004). Prinsip Prinsip Unidroit Sebagai Sumber Hukum Kontrak Dan Penyelesaian Sengketa, Jakarta: Sinar Grafika
- Supriadi. (2006). Hukum Agraria. Jakarta: Sinar Grafika
- Surat Keputusan Gubernur Sulteng No 369/516/DIS.BMPPR-G.ST/2018 tanggal 28 desember 2018 tentang penetapan lokasi tanah relokasi pemulihan akibat bencana alam di sulteng.
- Sutarno. (2009). Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank. Bandung: Alfabeta
- Sutedi, Adrian. (2011). Sertifikat Hak Atas Tanah, Jakarta: Sinar Grafika
- Tirtodiningrat. (1966). Ichtsar Hukum Perdata dan Hukum Dagang, Jakarta: Pembangunan.